

NOTITIE

| | |
|--------------------|---|
| Onderwerp | Hectareboekhouding structureel groen en water |
| Project | Weespersluis |
| Opdrachtgever | GEM Bloemendalerpolder CV |
| Projectcode | 114724 |
| Status | Definitief |
| Datum | 5 november 2019 |
| Referentie | 114724/19-017.863 |
| Auteur(s) | mevrouw 5.1, 2, e MSc |
| Gecontroleerd door | 5.1, 2, e MSc |
| Goedgekeurd door | mevrouw 5.1, 2, e MSc |
| Paraaf | 5.1, 2, e |
| Bijlage(n) | Vigerend verkavelingsplan met oppervlakten woonvelden |
| Aan Kopie | GEM Bloemendalerpolder CV 5.1, 2, e |

1 INLEIDING

Weespersluis is een woonlandschap waar 2.750 woningen worden gebouwd in de Bloemendalerpolder. In het kader van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder zijn de afspraken gemaakt tussen de publieke en private partijen vastgelegd in de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder d.d. 26 september 2012 (hierna: SUOK). In het kader van de SUOK is afgesproken dat 2/3^e van de Bloemendalerpolder groen/blauw¹ moet blijven en deels zal worden (her)ingericht tot landschap en recreatiegebied. Het overige gebied (1/3^e deel) van de Bloemendalerpolder mag gebruikt worden voor de ontwikkeling van rood (woongebieden). Om inzichtelijk te maken wat de verhouding is tussen de omvang van het groen/blauw versus rood wordt een boekhouding bijgehouden. Deze notitie beschrijft de uitgangspunten welke ten grondslag liggen om te komen tot het berekenen van deze verhouding.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten voor de hectareboekhouding beschreven en vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de verhouding 2/3^e versus 1/3^e behandeld.

¹ Structureel groen en water is de definitie conform het bestemmingsplan, in andere documenten wordt ook gesproken over structureel groen-blauw (SUOK) en strategisch groen-blauw (LOP). NB. Robuust groen-blauw betreft enkel het structureel groen-blauw waarvan de provincie Noord-Holland de toekomstige beheerder wordt (ook wel het natuurcompensatiegebied).

1.2 Referenties

- 1 Bestemmingsplan, Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden, Rho Adviseurs, d.d. 11-07-2016;
- 2 Bestemmingsplan, Bloemendalerpolder Weesp, Rho Adviseurs, d.d. 11-07-2016;
- 3 Exploitatieplan, Bloemendalerpolder Weest/Voormalig grondgebied Muiden, Rho Adviseurs, d.d. 11-07-2016.

2 UITGANGSPUNTEN

In de SUOK hebben de verschillende samenwerkingspartijen afgesproken om binnen de (oorspronkelijke) Bloemendalerpolder van bijna 500 hectare 2/3^e deel groen/blauw te bestemmen en 1/3^e deel tot woongebied, dit is exclusief de oppervlakte van de verlegde A1. Het gebied ten noorden van de nieuwe A1 is inmiddels door het Rijk ingericht en in beheer bij de provincie Noord-Holland. Op basis van de oppervlakte groen/blauw dat ten noorden van de A1 gerealiseerd is, is bepaald dat er ten zuiden van de A1 nog 174,8 hectare aan structureel groen en water gerealiseerd dient te worden binnen het Exploitatiegebied (SUOK, artikel 6 lid 2 sub c).

Voor het gebied ten zuiden van de nieuwe A1 (het Exploitatiegebied) zijn 2 bestemmingsplannen gemaakt, het betreft 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' [ref. 1] aan de noordzijde en 'Bloemendalerpolder Weesp' [ref. 2]. In de bestemmingsplannen zijn verschillende bestemmingen opgenomen.

2.1 Verplichtingen conform het bestemmingsplan

De gebieden die in het bestemmingsplan de bestemming 'woongebied' hebben gekregen bedragen 151 hectare (151,8 ha). Binnen het gebied met de bestemming woongebied moet conform de bestemmingsplannen minimaal 38 hectare structureel groen en water gerealiseerd worden. Hiervan dient minimaal 7 hectare gerealiseerd te worden binnen het bestemmingsplan Weesp en minimaal 31 hectare binnen het bestemmingsplan voormalig grondgebied Muiden.

Het wijzigingsgebied (opgenomen in het bestemmingsplan 'voormalig grondgebied Muiden') beslaat een oppervlakte van 21 hectare (21,1 ha), het totale woongebied komt hiermee op 172 hectare (172,9 ha). Indien van het wijzigingsgebied gebruikt wordt gemaakt moet voor de gehele oppervlakte hiervan structureel groen/blauw gerealiseerd worden binnen de bestemming woongebied, in dat geval dient er 59 hectare (59,1 ha) aan structureel groen en water gerealiseerd te worden binnen de bestemming woongebied.

2.2 Grenzen

Op basis van de kaart behorend bij het bestemmingsplan en de vigerende verkavelingstekening zijn de hoeveelheden van de oppervlakten van de verschillende onderdelen bepaald. Deze kaart is opgenomen als bijlage bij deze notitie. Het gebied wordt op hoofdlijnen begrensd door de rijksweg A1 aan de noordzijde, de Korte Muiderweg en de Vecht aan de oostzijde, de spoorlijn (en de woonwijk Leeuwenveld) aan de zuidzijde en het Amsterdam-Rijnkanaal aan de westzijde.

Er wordt ook een boekhouding natuurcompensatie bijgehouden, deze dient om inzichtelijk te maken dat er te allen tijde meer hectares natuurcompensatie beschikbaar zijn ten opzichte van het aantal hectares dat onttrokken is aan het leefgebied van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

3 VERHOUDING STRUCTUREEL GROEN EN WATER VERSUS ROOD

In dit hoofdstuk worden de oppervlakten van de verschillende bestemmingen binnen het plangebied beschreven per bestemmingsplan. Dit komt omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan een deel van het grondgebied nog behoorde tot de gemeente Muiden. Op basis van deze gegevens wordt vervolgens beschouwd wat dit betekent voor de minimaal te realiseren 174,8 hectare groen/blauw binnen het Exploitatiegebied en de realisatie van structureel groen en water binnen de bestemming woongebied. Uitgangspunt voor dit hoofdstuk is dat er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid en er dus ook voor de 21,1 hectare van dit gebied structureel groen en water gerealiseerd moet worden binnen de bestemming woongebied.

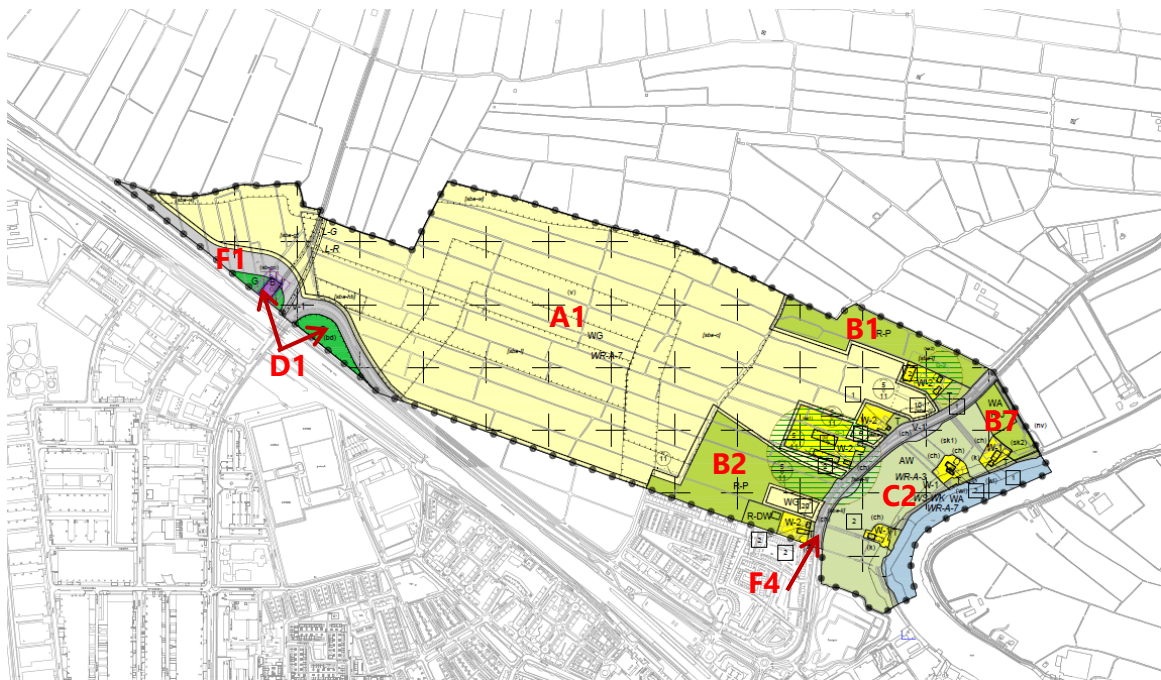
3.1 Gemeente Weesp

Binnen het bestemmingsplan voor de Bloemendalerpolder zijn voor het grondgebied van de gemeente Weesp de volgende bestemmingen opgenomen: agrarisch met waarden bedrijf, groen, recreatie, verkeer, tuin, water, wonen en woongebied. De oppervlakte van de relevante gebieden voor de boekhouding structureel groen en water zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 3.1 Oppervlakten gebieden conform afbeelding 3.1

| Naam | Nummer | Oppervlakte (in ha) | waarvan bebouwing (in ha) | Structureel groen en water (in ha) |
|------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Woongebied | A1 | 64,7 | 46,5 | 18,2 |
| Weesperpark | B2 | 5,5 | | 5,5 |
| Gouwpark | B1 | 4,1 | | 4,1 |
| Ontsluitingsweg + Leeuwendeldseweg | F1 | 3,0 | | |
| Korte Muiderweg | F4 | 2,1 | | |
| Groene oksel spoordijk | D1 | 1,2 | | 1,2 |
| Groen Vechtzone | B7 + C2 | 8,7 | | 8,7 |
| Totaal | | | | 37,7 |

Afbeelding 3.1 Bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp [bijlage bij ref. 2]



3.2 Voormalig grondgebied Muiden

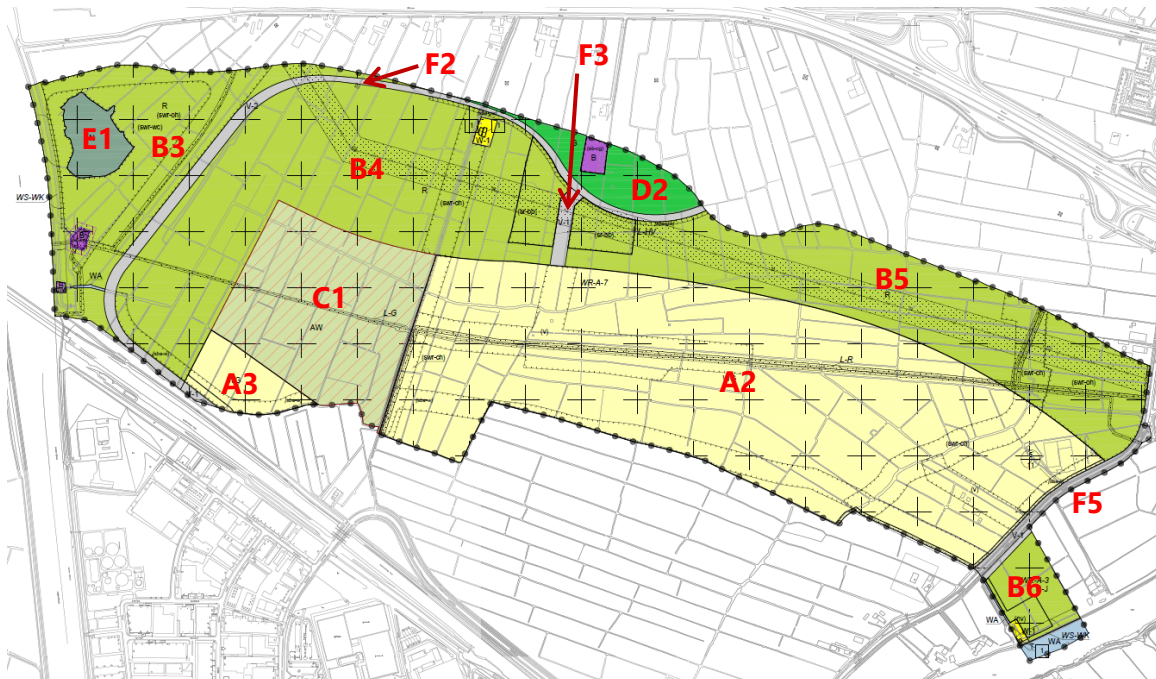
Binnen het bestemmingsplan voor de Bloemendalerpolder zijn voor het voormalig grondgebied Muiden de volgende bestemmingen opgenomen: agrarisch met waarden bedrijf, groen, recreatie, verkeer, tuin, water, wonen en woongebied. De oppervlakte van de relevante gebieden voor de boekhouding structureel groen en water zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 3.2 Oppervlakten gebieden conform afbeelding 3.2

| Naam | Nummer | Oppervlakte (in ha) | waarvan bebouwing (in ha) | Structureel groen en water (in ha) |
|---|-----------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Woongebied | A2 + A3 | 87,2 | 47,9 | 39,3 |
| Agrarische waarde (wijzigingsbevoegdheid naar woongebied) | C1 | 21,1 | 11,3 | 9,8 |
| Recreatie inclusief Eendenkooi | B3, B4, B5 + E1 | 103,8 | | 103,8 |
| Recreatie rondom sluisgebied | B6 | 3,8 | | 3,8 |
| Ontsluitingsweg* | F2 + F3 | 5,9 | | |
| Korte Muiderweg | F5 | 1,9 | | |
| Groen oksel ontsluitingsweg | D2 | 4,7 | | 4,7 |
| Totaal | | | | 161,4 |

* Dit betreft de oppervlakte van het gebied dat bestemd is als wegen, de oppervlakte van het gebied dat daadwerkelijk gebruikt zal worden door de toekomstige weg zal kleiner zijn.

Afbeelding 3.2 Bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden [bijlage bij ref. 1]



3.3 Structureel groen en water

Binnen de Bloemendalerpolder is sprake van 131,8 hectare structureel groen en water. Hierbij is het structureel groen en water binnen het woongebied en zijn de gebieden met bestemming 'verkeer' buiten beschouwing gelaten. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid. Hiermee wordt nog niet voldaan aan de 174,8 hectare die nodig is om te voldoen aan de verhouding 1/3^e versus 2/3^e. Er dient nog minimaal 43 hectare structureel groen en water gerealiseerd te worden binnen de gebieden met bestemming 'woongebied' danwel 'verkeer'. Vanuit het bestemmingsplan is echter het uitgangspunt dat er 59,1 hectare structureel groen en water gerealiseerd dient te worden binnen de bestemming woongebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de 174,8 hectare, dus de oppervlakte aan structureel groen en water binnen de bestemming woongebied wordt bepalend.

3.4 Structureel groen en water binnen het gebied met de bestemming woongebied

Binnen de bestemming woongebied wordt niet de volledige oppervlakte bebouwd. Binnen de verschillende woonvelden zal sprake zijn van stedelijk blauw en groen (bijvoorbeeld een speelvoorziening in een woonhof of een smalle groenstrook en structureel groen en water. Op basis van het vigerende verkavelingsplan is bepaald wat de grootte is van de verschillende woonvelden. Uitgangspunt hierbij is dat de woonvelden in principe volledig bebouwd worden, hoewel er sprake zal zijn van stedelijk blauw en groen. Het overige gebied binnen de bestemming woongebied is vervolgens aangemerkt als structureel groen en blauw.

Afbeelding 3.3 Structureel groen en water binnen bestemming woongebied



Op basis van de hoeveelheden is inzichtelijk gemaakt dat er binnen het gebied met de bestemming woongebied 67,3 hectare structureel groen en blauw aanwezig is. Hiermee wordt voldaan aan de 59 hectare (59,1 ha) die vanuit het bestemmingsplan nodig is.

3.5 Conclusie

Uitgaande van het feit dat de oppervlakte structureel groen en blauw binnen de bestemming woongebied bepalend is, dient er $174,8 \text{ hectare} - 59,1 \text{ hectare} = 115,7 \text{ hectare}$ structureel groen en blauw gerealiseerd te worden in het rest van het plangebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan, er wordt nu circa 25 hectare meer voorzien dan minimaal noodzakelijk vanuit de SUOK. Van deze 25 hectare ligt 8,2 hectare binnen gebied met de bestemming woongebied, dit betekent dat er nog maximaal 8,2 hectare beschikbaar is voor de functie rood binnen het woongebied.

BIJLAGE: VIGEREND VERKAVELINGSPLAN MET OPPERVLAKTEN WOONVELDEN

Tabel I.1 Oppervlakte van woonveld per fase

| Woonvelden binnen bestemmingsplan Weesp | | Woonvelden binnen bestemmingsplan voormalig grondgebied Muiden | |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|
| Fase | Oppervlakte (m ²) | Fase | Oppervlakte (m ²) |
| 6B1 | 20.549 | 5C2 | 37.543 |
| 6B2 | 8.854 | 5C1 | 23.238 |
| 2B3 | 26.603 | 2B4 | 19.025 |
| 2B5 | 11.523 | 5B2 | 38.827 |
| 1B2 | 28.497 | 5B1 | 28.863 |
| 2B2 | 32.067 | 5A3 | 18.736 |
| 2B1 | 24.461 | 5A2 | 58.469 |
| 2A2 | 33.937 | 5A1 | 64.081 |
| 2A1 | 17.371 | 4B2 | 45.090 |
| 2E1 (fase 1A1 + 1B1) | 125.630 | 4B1 | 33.443 |
| XB1 | 15.015 | 4A3 | 21.760 |
| XB2 | 7.491 | 4A2 | 34.941 |
| XA1 | 7.563 | 4A1 | 46.375 |
| XA2 | 9.078 | 6C1 | 8.802 |
| 1A (school) | 21.316 | TOTAAL | 479.193 |
| 3B1 | 27.317 | | |
| 3B2 | 3.700 | 6C2 (wijzigingsgebied) | 19.973 |
| 3A1 | 34.628 | 6C1 (wijzigingsgebied) | 15.897 |
| 3A2 | 2.685 | 6A2 (wijzigingsgebied) | 37.350 |
| 3A3 | 7.202 | 6A1 (wijzigingsgebied) | 40.233 |
| TOTAAL | 465.487 | TOTAAL | 113.453 |

Afbeelding I.1 Overzicht woonvelden

